

בפני וועדת הערר: עו"ד איהאב סח'ניני – יו"ר הוועדה
מר משה תוסיה כהן – חבר הוועדה
עו"ד רות שמש – חברת הוועדה

עו"ד יעל אסיף – יועצת משפטית לוועדת הערר

בעניין שבין:

תה עדנים (1991) בע"מ

העוררת

ע"י ב"כ עוה"ד עופר דוידוב ו/או אופיר אביעד

- נ ג ד -

מנהלת הארנונה של עיריית נצרת עילית

המשיבה

ע"י ב"כ עו"ד אולגה גורדון ו/או מורן ברדה

החלטה

רקע כללי וטענות הצדדים

1. הערר שבנדון נסוב על חיובו של נכס הממוקם ברחוב הגביש 1 בעיר נצרת עילית, המסווג בסיווג "תעשייה" ואשר סומן בפנקסיה של המשיבה כנכס מס' 137001005 (להלן: "הנכס").
2. העוררת הנה המחזיקה בנכס ומפעילה בו מפעל לייצור תה, במעמד של שוכרת בשכירות חופשית מבעלי הנכס (ראו ס' 1 לסיכומי העוררת).
3. בעקבות סקר נכסים שערכה המשיבה, התווספו במסגרת שומת שנת 2013 לחיוב הנכס שטח של 33 מ"ר בגין גלריה (להלן: "הגלריה") וכן שטח של 238 מ"ר בגין חיוב קרקע תפוסה (ראו עמ' 2 לפרוטוקול הדיון מיום 4.5.14) (להלן: "שטח הקרקע").
4. ביום 14.1.2013 השיגה העוררת למשיבה בגין חיובו של הנכס בארנונה (להלן: "ההשגה"). בהשגתה העלתה העוררת שתי טענות המתייחסות לתוספת לחיובו של הנכס - כדלקמן:

האמת – לגבי חיוב הגלריה בנכס – נטען כי היא אינה ברת חיוב בארנונה.

והשניה – לגבי החיוב בגין שטח הקרקע – נטען כי המדובר בשטח כללי שאינו בבעלות העוררת ולא נכלל בהסכם השכירות של הנכס, העוררת אינה מונעת כניסת רכבים לשטח ולא ביצעה כל פעולה של גידורו ואינה מאתחנת בו דבר ועל כן אינו בר חיוב כ"קרקע תפוסה".

5. המשיבה השיבה להשגת העוררת בתשובתה הנושאת תאריך 3.2.2013 (להלן: "התשובה להשגה"). בתשובתה להשגה דחתה המשיבה את טענות העוררת וקבעה כי שטח הגלריה ושטח הקרקע התפוסה הנם ברי חיוב בארנונה בהתאם להוראות צו המסים של עיריית נצרת עילית לשנת 2013 (להלן: "צו המסים"), הגלריה מהווה חלק מהמבנה כהגדרתו בצו המסים ושטח הקרקע הנו צמוד למבנה אותו שוכרת העוררת ומשמש לחנייה והעמסת טובין ולפריקת חומרי גלם המגיעים למפעל העוררת ולכן הנו בר חיוב בארנונה.
6. על החלטה זו עררה העוררת בעררה הנושא חותמת נתקבל מיום 11.3.2013 (להלן: "הערר"). בעררה זנחה העוררת את טענתה לגבי הגלריה והעלתה טענה אחת ויחידה – לגבי חיוב שטח הקרקע, לפיה שטח זה אינו בא בגדר "קרקע תפוסה" ואינו בר חיוב בארנונה אלא יש להכיר בו כ"רחוב", בהיותו שטח חנייה מחוץ למפעל העוררת ואינו נכלל בשטח המושכר ומהווה שטח פתוח לשימוש הציבור, אשר העוררת לא סגרה ולא תיחמה אותו ואינו משמש אותה לאחסון או למטרה אחרת באופן ייחודי לעוררת.
7. המשיבה השיבה לערר בכתב תשובתה מיום 10.4.2013. בתשובתה העלתה המשיבה טענה מקדמית לפיה דין הערר להידחות על הסף מאחר והערר הוגש שלא במסגרת המועדים אשר נקבעו להגשתו **בחוק הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית)**, התשל"ו-1976 (להלן: "חוק הערר").
- למען הזהירות הוסיפה וטענה המשיבה כי דין הערר להידחות אף לגופו, מאחר ושטח הקרקע הצמוד למבנה העוררת משמש לחנייה ולהעמסת טובין ולפריקת חומרי גלם המגיעים לעסקה של העוררת ומהווה חלק בלתי נפרד ממכלול השירותים שמספקת העוררת ללקוחותיה ו/או מקבלת לעצמה וכי שימושים אלה מעידים על כך שהעוררת היא הנהנית העיקרית משטח הקרקע ובעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו. המשיבה הוסיפה בגדר "למעלה מן הצורך" כי בנסיבות אלה אף ניתן היה לחייב את שטחה קרקע כ"בניין".
8. ביום 21.5.2014 קיימנו דיון בערר בנוכחות הצדדים ובאי כוחם. במסגרת דיון זה העלו הצדדים טענותיהם ביתר פירוט והשיבו לשאלותינו. כן הובהר על ידי העוררת כי היא חזרה בה מהטענה לגבי הגלריה ומבקשת הכרעה אך ורק בסוגיית שטח הקרקע.
- בתום הדיון נקבע הערר להגשת סיכומים, אליהם יוכלו הצדדים לצרף תצהיר לתמיכת העובדות אשר הועלו בפנינו במהלך הדיון וכן תמונות של שטח הקרקע.
- בנוגע לטענתה המקדמית של המשיבה בדבר הגשת הערר באיחור, הוחלט כי הכרעה בנושא זה תינתן לאחר המצאת אישור דואר רשום לגבי מועד משלוח וקבלת התשובה להשגה על ידי המשיבה והורינו למשיבה לצרף אישור זה לסיכומיה.
9. בהתאם להחלטתנו הגישו הצדדים סיכומיהם בצירוף תמונות והעוררת אף צירפה לתצהירה תצהיר של מר אריאל אלון, מנהל העוררת (להלן: "מר אלון"), אשר נכח בדיון שהתקיים בפנינו, במסגרתו חזר מר אלון והעלה את הסבריו לגבי אופן השימוש בנכס.
- נציין כי לסיכומיה של המשיבה לא צורף אישור משלוח התשובה להשגה בדואר רשום והטענה למעשה נזנחה לחלוטין בסיכומיה. על כן, איננו נדרשים להכריע בסוגיה זו.

דיון והכרעה

10. כאמור, לאחר זניחת הטענה לגבי ה"גלריה" על ידי העוררת וזניחת טענתה המקדמית של המשיבה בדבר הגשת הערר באיחור, נותרה סוגיה אחת להכרעתנו שהנה סוגיית חיוב שטח הקרקע והאם היא באה בגדר "קרקע תפוסה".

11. מאז חקיקתו של חוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: "חוק ההסדרים") בשנת 1993, מוסדרים ההוראות לעניין הטלת ארנונה בחוק ההסדרים.

12. סעיף 7, הוא סעיף ההגדרות של חוק ההסדרים, קובע כי "קרקע תפוסה" הנה כמשמעותה בס' 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות").

13. סעיף 269 בפקודת העיריות עומד בראש פרק 14 לפקודה, שעניינו ארנונה. "קרקע תפוסה" הוגדרה בסעיף זה כ:

יכל קרקע שבתחום העיריה שאינה אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין; (ההדגשה שלנו).

14. גם בצו המסים של עיריית נצרת עילית לשנת 2013 (להלן: "צו המסים"), בס' 6(א), קיימת הגדרה ל"קרקע תפוסה" שהנה למעשה אימוץ ההגדרה שבפקודת העיריות - כדלקמן:

"קרקע תפוסה – שטח קרקע, שאינו אדמה חקלאית, שמשתמשים בה ומחזיקים אותה לא יחד עם בנין". (ההדגשה שלנו).

15. סעיף 269 לפקודת העיריות אף מגדיר מהם "נכסים" החייבים בארנונה - כדלקמן:

"בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב". (ההדגשה שלנו).

16. עוד נזכיר בהקשר זה את הגדרת המונח "רחוב" – המצויה בפקודת הפרשנות [נוסח חדש] כדלקמן:

"רחוב או דרך – לרבות כביש, שדרה, סמטה, משעול לרוכבים או לרגלים, ככר חצר, טיילת, מבוי מפולש וכל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבור בו, או שהציבור נכנס אליו או שרשאי להיכנס אליו". (ההדגשה שלנו).

ובהקשר זה נפנה לעמ"נ 264/05 רשות שדות התעופה נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה – בו נקבע כי קיימת רלבנטיות למונח "רחוב" שבפקודת הפרשנות, לצורך חיובי ארנונה – מאחר ומהמונח הקיים בפקודת העיריות לא ניתן ללמוד מהי משמעות המונח "רחוב".

מהאמור לעיל עולה כי שטח שיוגדר כ"רחוב" איננו בר חיוב בארנונה.

17. בבג"צ 129/84, פרופיל חן נ' המועצה המקומית יבנה, פ"ד לח(4), 413 (להלן: "פס"ד פרופיל חן"), העמיק בית המשפט העליון ובחן את היסודות אשר בהתקיימם ניתן לראות בשטח קרקע כ"קרקע תפוסה", ועמד על קיומם של ארבעה תנאים מצטברים לצורך חיוב כקרקע תפוסה, שהנם כדלקמן:

– כי אין המדובר בקרקע חקלאית,

– כי קיימת חזקה בקרקע

– כי קיים שימוש בקרקע

– כי הקרקע היא לא יחד עם בניין.

18. כאמור, במקרה שלפנינו הצדדים אינם חלוקים כי התנאי הראשון – כי הקרקע אינה חקלאית – מתקיים, והטענות שהעלתה העוררת הופנו כנגד התמלאות התנאי השני, השלישי והרביעי, קרי – כי לא מדובר בקרקע שמשמשים בה ושמהזיקים בה לא ביחד עם בניין (ראו סי' 7 לסיכומי העוררת).

19. העוררת בעררה ובסיכומיה ביססה את טענתה לכך שלא קיימים שימוש וחזקה בקרקע על פי האמור בבג"צ 764/88; 1437/90; 1985/90 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עירית ק. אתא (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד דשנים") – שם נפסק כי אין די בשימוש בנכס וכי נדרשת חזקה קניינית / משפטית, בו קרי – בעלות, שכירות או חכירה – ראו האמור בעמ' 812 לפסה"ד (פסק דינו של כב' השי' לוי):

"סבורני שבתנאי השני דלעיל טמונים שני תת-תנאים: א. "משתמשים" - כפי ששימוש הוסבר בבג"צ 129/84, 227, בשג"צ 51/84, [12]58 הנ"ל; ב. "מהזיקים" - וכאן, לדעתי, הכוונה להחזקה משפטית כלשהי. כך סבורני, שמכפל המלים יש להסיק כי נדרשת גם החזקה במהותה המשפטית-קניינית, דהיינו בעלות, שכירות או חכירה.

אין די אם כן שפלוני משתמש באופן קבוע בשטח מסוים להחניית מכוניתו לצורך חיובו בארנונה בגן אותו שטח, אם אין לו בנוסף גם החזקה משפטית באותו שטח. רק שילוב של החזקה במובן האמור ושימוש בפועל יוצרים בסיס לחיוב השטח בארנונה בסיווג של "קרקע תפוסה" כאמור בסעיף 269 דלעיל". (ההדגשה שלנו).

20. ואולם, פסיקה זו עליה מסתמכת העוררת, לא נשתמרה, ובתי המשפט המחוזיים, כמו גם מרבית המלומדים, סברו כי אין לקבוע את מבחן החזקה המשפטית / קניינית כמבחן בלעדי לצורך הכרה בקרקע כ"קרקע תפוסה" – זאת בשורה של פסקי דין ומאמרים, עד שגישה זו אומצה גם על ידי בית המשפט העליון – ראו לעניין זה עמ"מ 4551/08, עיריית גבעת שמואל ואח' נ' חברת החשמל לישראל בע"מ ואח', מיום 1.12.2011, (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד גבעת שמואל") – האמור בסי' 29 לפסק הדין, כדלקמן:

"בעניין דשנים קבע בית המשפט העליון כי ה"חזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" היא החזקה "במהותה המשפטית-קניינית, דהיינו בעלות, שכירות או חכירה" (שם, בעמ' 812). עם זאת, גישה זו לא נשתרשה בפסיקה. נראה כי, לאורך השנים, השתרש בפסיקה של בתי המשפט דלמטה מבחן ה"חזקה בפועל" או מבחן ה"חזקה המעשית", כאשר לשאלה אם קיימת, בנוסף לכך, גם זכות קניינית בקרקע לא יוחסה כל משמעות... (ראו למשל: עמ"מ (מחוזי חי') 406/04 קלאב מרקט רשתות שיווק בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית חדרה, פס"ד ז' (פורסם בנבו), 13.5.2005); המ' (מחוזי חי') 13/55 סנדר נ' עיריית חיפה, פ"מ (ת) יט 157 [פורסם בנבו] (1957)). עמדה זו מקובלת גם על מרבית המלומדים בתחום (ראו: רוטטוביץ – כרך ראשון, בעמ' 345-346; וינוגרד, בעמ' 565)...

לשיטתי, ניתן לשלב, בהתאם לנסיבות, בין שתי הגישות גם יחד; לאמור: ה"חזקה" הנדרשת לשם סיווגה של קרקע כ"קרקע תפוסה" יכולה לבוא לידי ביטוי באחד מתוך שניים – קיומה של זכות משפטית-קניינית בקרקע או "חזקה בפועל", במובן של שליטה פיזית,

במידה כזו או אחרת, בקרקע. זוהי המסקנה המתבקשת מתכליתם של דיני הארנונה (ההדגשה שלנו).

בית המשפט הוסיף ונימק כי מסקנה זו עולה בקנה אחד עם תכליתם של דיני הארנונה, שההצדקה להטלת טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מהנכסים בתחומה של הרשות המקומית המצויים בהתזקתם – וראו לעניין זה האמור בע"א 9368/96 מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד (נה) (1) 156 -כדלקמן:

"ההצדקה להטלת החיוב העקרוני לשלם ארנונה טמונה בהנאה שמפיקים הנישומים מן השירותים שמעניקה הרשות המקומית לנכסים המצויים בהתזקתם... הנאת הנישומים מן הנכס שבו הם מחזיקים כרוכה ומותנית אפוא בהנאתם משירותיה של הרשות המקומית. הדעת נותנת, כי מקום שמחזיקי הנכס נהנים משירותים אלו, ראוי כי ישתתפו במימון עלותם (שם, בעמ' 164)".

כן ראו את האמור בנושא זה בעת"מ 11-02-46544 ארגיל חפירות בע"מ ואח' נ' עיריית נצרת עילית (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד ארגיל"):

"פרשנות מרחיבה זו למונח "מחזיק" ("מחזיק בפועל" ולא דווקא "בעלים") נשענת למעשה על הגישה לפיה לצרכי ארנונה, רואים כ"מחזיק" את מי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס במועד הרלבנטי לחיוב (על "מבחן הזיקה" ראה בר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל-אביב-יפו, פ"ד לט(3) 341 (1985)". (ההדגשה שלנו).

ראו לעניין זה אף את מבחן "הנהנה העיקרי" אשר נקבע בפסיקה לגבי השאלה מתי יוכר שטח קרקע כ"רחוב" המופטר מחיוב- לפי מבחן זה, יש לבחון מיהו ה"נהנה העיקרי" מאותו שטח "רחוב", וכאשר התכלית העיקרית או הכמעט בלעדית של השימוש בשטח המדובר היא לטובת נישום מסוים כגון לצורך מעבר ו/או הגעה לבית העסק המדובר ו/או לצורך פריקה וטעינה - הרי שלא מדובר ב"סתם" "רחוב" העומד לרווחת/לשימוש הציבור הרחב, אלא בשטח שבו נעשה שימוש ספציפי לטובת קידום האינטרסים של העסק השוכן בצידו, ולכן אינו "רחוב" (ראו לעניין זה את הדברים שנקבעו ה"פ 786/94 מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד מלירסון") והאמור בפס"ד דשנים.

לסיכומם של דברים, ולפי פסיקתו של בית המשפט העליון, מאחר והבסיס לחיוב בארנונה הנו ההנאה שמפיק מהנכס מי שמשתמש בו ומחזיק בו ונהנה ממנו בפועל, אין הכרח כי יסוד ה"תזקה בקרקע" יהא משפטי / קנייני דווקא, וניתן להסתפק בשימוש ובחזקה והנאה מהקרקע בפועל, גם אם המחזיק / הנהנה אינו בעלים או שוכר או חוכר של הקרקע, על מנת שיתמלא יסוד ה"תזקה" לצורך חיוב בגין "קרקע תפוסה" ועל מנת שיוכרע כי אין המדובר ב"רחוב".

ראו לעניין זה אף ראה והשווה לעע"מ 9963/03 זוהר נ' עיריית תל אביב, שם נקבע כי אפילו מדובר בפולש שאינו משלם שכירות, אך מפיק רווח מהנכס, ראוי לגבות ממנו תשלומי ארנונה.

21. מאחר ובמקרה שבפנינו, אין חולק כי לעוררת אין זכות קניינית בנכס, אלא היא שוכרת את המבנה מבעליו, בעוד שטח הקרקע לא נכלל בהסכם השכירות (ראו סי' 2 לתצהירו של מר אלון – דבר אשר לא נסתר ואשר המשיכה לא חלקה עליו), נותרה השאלה האם העוררת עושה שימוש בחלק הקרקע ומחזיקה בו בפועל.

נאמר כבר כעת, כי לאחר שעיינו היטב בראיות ובתמונות שהוצגו בפנינו, ולאור התרשמותנו מדברי הצדדים במהלך הדיון שקיימנו, השתכנענו כי העוררת הנה ה"נהנה העיקרי" משטח הקרקע וכי

אכן קיימת חזקה ושימוש של העוררת בנכס וכי מתמלאים התנאים הדרושים לחיוב שטח הקרקע ב"קרקע תפוסה", כמפורט להלן.

22. במסגרת הדיון שהתקיים בפנינו, וכך גם במסגרת תצהירו, מסר מנהל העוררת מר אלון, את הסבריו לגבי שטח הקרקע. נאמר כבר כעת, כי מעדותו של מר אלון בפנינו עולה, כי לא קיימת מחלוקת על כך שהעוררת עושה שימוש ונהנית בפועל משטח הקרקע, אולם, העוררת טוענת כי המדובר בשימוש חלקי, בלתי רציף ולכן אין לראות בכך "שימוש" או "חזקה".

ראו לעניין זה דבריו של מר אלון בסי' 4-5 לתצהירו:

"השטח פתוח לכלל הציבור וכל מי שרוצה יכול לעשות בו שימוש. אין בפתחו מחסום, שומר או הגבלה כלשהם. לעתים חונים במקום לקוחות או עובדים של השוכרים האחרים במבנה. לחברה אין שליטה בשטח זה ואינה יכולה או מעוניינת למנוע שימוש בשטח על ידי הציבור. החברה אינה עושה שימוש סדיר בשטח זה. החברה לא מעמידה בו את רכביה לא ביום ולא בלילה. אחת למספר שבועות מגיע רכב אשר פורק חומרי גלם ומעמיס מוצרים שיוצרו בחברה. לעתים הפריקה והטעינה נעשית מהשטח הנ"ל ולעתים בסמוך לו. הכל לפי רצון הנהג המוביל".

יצוין כי לגבי תדירות השימוש בקרקע ובפרט תדירות פריקת המשאיות - קיים הבדל בין הצהרותיו של מר אלון לעיל בתצהירו לעומת אלה שמסר במסגרת הדיון - ראו לעניין זה דבריו של מר אלון בעמ' 6 לפרוטוקול הדיון מיום 4.5.2014:

"מר אלון: אני רוצה להגדיר את זה במילה אחת, ההוכחה הכי טובה לזה אם תבוא לשם בלילה, לא עומד שום דבר ליד המבנה, לא משאית, לא רכב, כלום, החניה הזאת לא תפוסה, אין לה, היא לא משמשת אותנו כחניון קבוע, היא לא משמשת אותנו להעמדת רכבים שלנו באופן קבוע ולא תפסנו אותה, לא סגרנו אותה עם שער בלי שאף אחד יכול להיכנס, כל אחד יכול לעמוד שם.

ש: אבל אתם עושים, כמו שאמרת, טעינה ופריקה בצמוד לעסק

מר אלון: אנחנו עושים טעינה ופריקה לפי הצורך אבל טעינה ופריקה יכולה להיות משאית אחת פעם בשבוע". (ההדגשה שלנו).

23. יצוין כי עדותו זו של מר אלון בפנינו – לפיה תדירות הפריקה של המשאיות לנכס היא גבוהה יותר מזו שצוינה בתצהירו - עולה בקנה אחד עם השכל הישר וההיגיון, ואף הגיוני בעינינו שתדירות השימוש היא אף גבוהה מכך – וזאת בשים לב לכך שבנכס קיים מפעל יצרני – מפעל לייצור תה (סי' 1 לסיכומי העוררת), אשר מטבע הדברים מצריך פריקה של חומרי גלם בתדירות משמעותית הנחוצה לייצור המתבצע בנכס וכן טעינה והפצה של הסחורה המיוצרת בנכס.

ייצור זה מטבע הדברים כולל שימוש ואחסנת חומרי גלם והעוררת עצמה ציינה זאת ועמדה על החשיבות וההיקף המשמעותי של השימוש בחומר גלם ואיחסונו בנכס – ראו פסקה ראשונה להשגתה מיום 14.1.13 – במסגרת טענותיה לגבי חיוב הגלריה:

"גלריה זו הנה גלריית חומרים ואיחסון והיא קיימת בתוך המבנה אותו שכרנו... כמו כן גלריה זו משמשת לאיחסון חומרי גלם ולשפיכת חומר הגלם למכונות... לא ניתן להפעיל את מכונות האריזה שלנו ללא גלריה כיוון שאחרת לא ניתן להגיע לסילו ולשפוך את החומר כלומר הגלריה הנה חלק מתהליך הייצור שלנו שבלעדינו אי אפשר לקיימו". (ההדגשה שלנו).

מכאן, שברור שקיים צורך בהגעה של משאיות אל הנכס בתדירות לא מבוטלת ולצורך כך, גם אם לא נשכר שטח קרקע, ברור כי קיומו של שטח קרקע בו יתבצע תמרון של אותן משאיות ותהליך הפריקה והטעינה מהן ואליהן, הנו נחוץ ואף הכרחי לה לקיומה ולצורך הגשת תכליתה.

24. מסקנה זו לפיה מתבצע בשטח הקרקע שימוש והחזקה בפועל לצורך תמרון, פריקה וטעינה של משאיות אף עולה בקנה אחד עם התרשמותנו מהתמונות שהציגו בפנינו הצדדים – אמנם במסגרת

התמונות שצירפה העוררת לסיכומיה, צורפו תמונות בהם נצפה שטח קרקע ריק לחלוטין ולא נצפו עליו רכבים או משאיות, אולם לעומת זאת בתמונות שצירפה המשיבה לסיכומיה, נצפה שטח הקרקע כאשר עליו משאית הנמצאת במצב של פריקת סחורה, כאשר במקום מצויה גם מלגזה המשתתפת בתהליך פריקת הסחורה.

כך גם עולה מהתמונות שהמדובר בחלק צדדי ואחורי למבנה, שפרט לעוררת שהמפעל שלה צמוד אליו, לא נראה כי קיים ציבור המגיע אל שטח זה ועושה בו שימוש, לפחות לא באופן קבוע.

על כן, מכל אלה השתכנענו כי אכן קיימים שימוש וחזקה של העוררת בשטח הקרקע וכי היא אכן מפיקה ממנו הנאה ומהווה בעלת הזיקה הקרובה ביותר אליו, ולא רק זאת, אלא שהוא חיוני ואף הכרחי לצורך הגשת תכליתו של העסק שלה – שהנו מפעל לייצור תה.

25. לאור זאת, אין לטעמנו לסייע לעוררת בטענתה, כי היא לא הציבה במקום גדר (למעט מעין מעקה הקיים במקום, אשר נטען כי הוא מצוי שם מטעמי בטיחות) ולא חסמה את הגישה עם שומר ואינה מונעת שימוש במקום מאחרים וכי כל החפץ בכך יכול לעבור במקום או להתנות בו את רכבו –

גם אם הדבר נכון ונעשה שימוש למעבר בשטח הקרקע על ידי גורמים אחרים (הגם שלא הובאו ראיות לכך), התרשמותנו משמיעת נציגי הצדדים ומהראיות והתמונות שהוצגו בפניו הנה, כי לכל הדעות העוררת הנה המשתמש העיקרי והנהנה העיקרי משטח הקרקע - כמי שמפעל יצרני שלה מצוי בצמידות אליו והוא משמש אותה ואף הכרחי לה לצורך פריקה וטעינה של סחורה וחומרי גלם ובהיותו של השטח צדדי ואחורי ולא ציר תנועה מרכזי, ובוודאי שהנאה ושימוש אקראי וחד פעמי כזה או אחר של עובר אורח כזה או אחר אינו שווה בהיקפו להנאה ושימוש של העוררת.

26. ובהקשר זה נציין כי גם לא השתכנענו כי באמור בפסק הדין בעת"מ 254/09 הו"ס סנטר בע"מ נ' עירית עפולה ואח' (פורסם בנבו) אשר צוטט בסיכומי העוררת (סי' 16 לסיכומיה) יש כדי לסייע לה, שכן, ראשית- באותו המקרה בראש ובראשונה ביסס כב' הש' אברהם החלטתו על כך שלעוררת אין חזקה משפטית בקרקע – שכן אינה שוכרת או בעלים שלו – גישה אשר כאמור שונתה מספר חודשים לאחר מתן פסק דין זה בפס"ד גבעת שמואל, ושנית – באותו המקרה דובר בשטח קרקע שלא היה צדדי ואחורי כגון זה של העוררת ושלא הוכח שהעוררת היא הנהנית העיקרית ממנו – שכן הוכח שכל החנויות במתחם עושות בו גם הן את אותו השימוש שעושה העוררת – לפריקה וטעינה ולהחניית רכבים.

באותו המקרה העיריה ביקשה להתבסס על כך שהעוררת עושה שימוש כאמור בהיקף נרחב יותר מאחר ושטח העסק שלה הוא הגדול ביותר במתחם, אולם טענה זו לא התקבלה שכן נקבע שאין בכך לבססה כ"נהנה עיקרי" לעומת העסקים האחרים במקום שגם משתמשים בקרקע זו.

ואלו במקרה הנדון מצב הדברים שונה – המדובר בשטח אחורי וצדדי ולא הוכח שקיימים נהנים נוספים המשתמשים באופן קבוע כמו העוררת בשטח לפריקה וטעינה, רק נטען ליכולת לעשות שימוש אקראי על ידי משתמש כזה או אחר – בכך לטעמנו אין לפגוע במסקנה אליה הגענו על בסיס התרשמותנו – כי העוררת היא הנהנית העיקרית משטח הקרקע.
על כן, אין לטעמנו בפס"ד זה לסייע לעוררת.

27. ולעומת זאת, קיימת פסיקה אחרת, של בית המשפט העליון, במסגרתה הוכר שטח קרקע בו נעשה שימוש לפריקה וטעינה כ"קרקע תפוסה" - בבר"מ 327/11 קו אופ שיווק וירקות נ' עירית ראשון

לציון (פורסם בנבו) (ערעור על עמ"נ 324/07) - בו נקבע כי שטח קרקע המשמש לפריקה וטעינה של סחורה - הגם שנקבע עובדתית כי הוא גם משמש לחניה של רכבים אחרים משל העוררת - אינו מהווה רחוב, וזאת על בסיס ממצאיה העובדתיים של ועדת הערר כי מתבצעת במקום פריקה וטעינה של סחורה ותנועה של משאיות - ונקבע כי די בכך על מנת לקבוע כי העוררת הנה ה"נהנה" העיקרי" משטח זה ועל כן אין מקום להכיר בו כ"רחוב":

"אשר לסיווג הנכס כ-"רחוב", אזכיר כי ועדת הערר קבעה ממצאים עובדתיים בעקבות הסיור שערכה במקום, וביניהם מצאה כי הנכס משמש בעיקר לתנועה ופריקה של משאיות מטעם המבקשת. בהתחשב בנתון זה, סבורני כי פסק-הדין עולה בקנה אחד עם מגמת הפסיקה, להימנע מהחלת המונח "רחוב" על נכסים, לגביהם ניתן לאתר נהנה עיקרי מן הנכס, וזאת - גם אם נעשה בנכס שימוש נוסף על ידי ציבור בלתי-מסוים (ראו: ע"א 9368/96 מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק, פ"ד נה(1) 156 (1999))."

28. ובאשר לפס"ד דשנים אליו מפנה העוררת - שם הוכרו הדרכים והכבישים הפנימיים בתוך המפעל כ"רחוב" - נפנה את תשומת הלב לכך שבאותו המקרה הבסיס למסקנה זו של בית המשפט היתה, שבדרכים אלה עובר ציבור נרחב מאוד, הכולל ספקים רבים המגיעים אל העוררת, עובדים, לקוחות המבקשים להגיע אל העוררת בהיתר - ובנסיבות מיוחדות אלו - אשר לכל הדעות אינן מתקיימות בערר שלפנינו - נקבע כי יש להכיר בכך כ"דרך ציבורית":

"מדובר, בפועל במספר רב של אנשים, הנמנים עם הציבור הרחב. במקרה כזה יכללו שטחים אלה בגדרה של "דרך ציבורית, הגם שהמעבר בה מבוקר ומותנה בקבלת אישור". (ההדגשה שלנו).

29. עוד בהקשר זה נשוב ונזכיר, כי העוררת אינה חולקת על כך שהיא עושה שימוש בשטח הקרקע, אלא שהיא טוענת ששימוש זה אינו רציף ואינו יומיומי ומשכך אין לראות בו שימוש. ואולם, לטעמנו, אין הכרח כי השימוש או ההנאה שמפיקה העוררת משטח הקרקע יהיו רציפים וייעשו במשך כל שעות היום או בכל יום ברציפות, וקל וחומר כאשר זה שימוש זה הנו חיוני והכרחי לקיומו של העסק שבנכס - לעניין זה יפים דברי בית המשפט העליון בעמ"מ 1860/06 תשתיות נפט נ' קרית טבעון (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד תשתיות נפט") -

"כאשר מדברים על שימוש, אין לדעתי צורך שהשימוש יהיה יום יומי. גם החזקת קרקע לצורך עבודות אחזקה ואפילו אם עבודות אחזקה אלה מתבצעות רק מפקידה לפקידה, די בה כדי להוות שימוש. שימוש כזה עונה על הדרישה של 'פעולה חיצונית המעידה על שימוש' (בג"צ 764/88; 1437/90; 1985/90 דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית ק. אתא הנ"ל בע"מ 812 (פורסם בנבו))."

30. עוד ציין בית המשפט בפס"ד תשתיות נפט בהקשר זה, כי יש לזכור כי המדובר בפטור מחיוב, ואם יוכר שטח הקרקע כ"רחוב" וכתוצאה מכך יופטר מחיוב, ייפול הנטל של הפטור על הציבור - ועל כן, יש לפרשו בצמצום ולא בהרחבה.

לטעמנו, פירוש מצמצם כאמור, אינו מאפשר קבלת טענתה של העוררת, אשר מייחסת משקל משמעותי לכך שהגעה לנכס בלילה תלמד שלא נעשה בו כל שימוש ושלא חונה שם כל רכב של העוררת או מתבצע בו אחסון - אינו סבורים שהיעדר שימוש בשעות הלילה, או בימים מסוימים, מספיק על מנת לפטור את הקרקע מחיוב, והכרה בה ככזו שלא משתמשים בה ולא מפיקים ממנה הנאה באופן משמעותי.

31. ולבסוף - בכל הנוגע לתנאי הרביעי - "שלא ביחד עם הבניין..". - בפס"ד ארגיל דלעיל נקבע לגבי תנאי זה כי:

"אשר לדרישה כי הקרקע לא תוחזק יחד עם בנין, הכוונה היא שהשימוש בקרקע יהיה עיקרי ולא טפל לשימוש בבניין".

לאחר שעיינו היטב בראיות שהוצגו בפנינו ולאור התרשמותנו מדברי הצדדים בדיון שקיימנו, השתכנענו כי לכל הדעות השימוש שעושה העוררת בשטח הקרקע אינו שימוש טפל כלל ועיקר לפעילות הייצורית שבמפעל שבנכס אלא נהפוך הוא – המדובר בפעילות הכרתית לצורך הגשמת תכליתה של העוררת כייצרנית תה – ונפנה בהקשר זה לניתוח שערכנו לעיל בדבר היקף השימוש בחומרי הגלם והצורך בתדירות גבוה של משאיות לפריקתם ולהעמסת סחורה מהנכס לצורך הפצתה (ראן סעיפים 23-24 לעיל).

בכך לכל הדעות יש לטעמנו ללמד כי השימוש בשטח הקרקע הוא עיקרי ולא טפל לשימוש בבניין.

32. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, שוכנענו כי מתקיימים כל התנאים הדרושים לצורך הכרה בשטח הקרקע כ"קרקע תפוסה" וכי היא אינה "רחוב".

סוף דבר

33. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, קביעתנו הנה כי כדין חויב שטח הקרקע על ידי המשיבה וכי דין טענתה זו של העוררת להידחות.

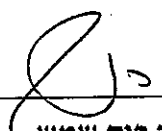
34. אשר על כן, לאור האמור לעיל, נדחה הערר.

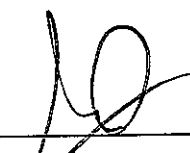
35. בנסיבות העניין, אנו מחייבים את העוררת בהוצאות המשיבה בסך של 3000 ₪ אשר ישולמו תוך 30 יום מהיום כי אחרת יישאו הפרשי הצמדה וריבית לפי החוק החל מהיום ועד התשלום המלא בפועל.


36. בהתאם לסעיף 3(ב) לתקנות בתי משפט לעניינים מנהליים (סדרי דין), תשס"א-2000, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים וזאת תוך 45 יום מיום מסירת ההחלטה.

37. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז-1977, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית נצרת עילית, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.

היום: 13.10.14


עו"ד רות שמש
חברת הוועדה


מר משה תוסנית כהן
חבר הוועדה


עו"ד איהאב/סח'ניני
יו"ר הוועדה